

प्रेषक,

जे. एस. मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आयुक्त,

आवास एवं विकास परिषद

उत्तर प्रदेश।

2. समस्त उपाध्यक्ष, विकास

प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 22 नवम्बर, 2003

**विषय :** उत्तर प्रदेश में हाई-टेक टाउनशिप विकसित करने के लिये निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु नीति निर्धारित किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि किसी राज्य के सर्वांगीण विकास के लिये शहरी विकास का ऐसा स्वरूप होना आवश्यक है जिसमें उच्च गुणवत्ता की जीवन पद्धति उपलब्ध हो। उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा सॉफ्टवेयर के विकास को आर्थिक प्रगति का एक मुख्य सेक्टर माना गया है, अतः प्रदेश में निवेशकों को आकर्षित करने के लिये जीवन की गुणवत्ता एक बुनियादी आवश्यकता है। इस हेतु प्रदेश के तीव्र गति से बढ़ रहे महानगरों में अत्याधुनिक सुविधाओं युक्त टाउनशिप में बड़े पैमाने पर निजी पूँजी निवेश को प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। जनगणना, 2001 के अनुसार प्रदेश की 28 प्रतिशत आबादी 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले छः महानगरों यथा- कानपुर, लखनऊ, आगरा, वाराणसी, मेरठ व इलाहाबाद में केन्द्रित है तथा वर्ष, 1991-2001 के दशक में इन महानगरों की जनसंख्या वृद्धि दर सर्वाधिक (48.10 प्रतिशत) रही है।

2 शहरी जनसंख्या में हो रही वृद्धि एवं तीव्र नगरीकरण के परिवेश में महानगरों में अवस्थापना सुविधाओं एवं आवास से संबंधित समस्याएँ गम्भीर होती जा रही हैं। विकास प्राधिकरणों तथा अन्य शासकीय अभिकरणों के पास वित्तीय संसाधनों का अभाव एवं अन्य देनदारियाँ होने के कारण बड़े पैमाने पर भूमि का विकास कर माँग के अनुरूप बिक्री योग्य सम्पत्तियाँ सृजित किया जाना संभव नहीं है। ऐसी स्थिति में नगरीय क्षेत्र में नियोजित रूप से आवासीय सुविधाओं के प्राविधान हेतु निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाना एक मात्र विकल्प प्रतीत होता है।

3. राज्य आवास नीति के अनुसार आवास सेक्टर में निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन पर विशेष बल दिया गया है, परन्तु प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में भूमि समुचित मात्रा में उपलब्ध न होने के कारण निजी क्षेत्र द्वारा अभी तक अधिकांश कार्य छुट-पुट रूप से किये जा रहे हैं, जबकि निजी क्षेत्र में अन्तर्निहित प्रतियोगिता, व्यवसायिकता, गतिशीलता, दक्षता एवं वित्तीय संसाधन जुटाने की असीम क्षमता उपलब्ध है, जिसका उपयोग नहीं हो सका है। वर्तमान आर्थिक उदारीकरण एवं निजीकरण की नीति के परिप्रेक्ष्य में आवासिकी के क्षेत्र में सरकार की भूमिका 'दाता' के स्थान पर सुविधा प्रदायक के रूप में निर्धारित की गयी है। अतः इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु सरकार द्वारा एक सुविधामूलक एवं अनुकूल पर्यावरण का सृजन किया जाना अपरिहार्य है। उपर्युक्त उद्देश्य की पूर्ति

हेतु सरकार द्वारा बड़े नगरों जैसे लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद, आगरा, बरेली, मुरादाबाद, सहारनपुर तथा अन्य 'ग्रोथ पोटेन्शियल' वाले नगरों में अन्तराष्ट्रीय मानकों के अनुरूप हाई-टेक टाउनशिप का विकास प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है। ऐसे नगरों में चिकित्सा, पर्यटन एवं सूचना प्रौद्योगिकी के प्रोत्साहन हेतु उच्च स्तरीय रिहायशी पर्यावरण उपलब्ध होना आवश्यक है।

4. प्रश्नगत प्रकरण के संबंध में उपर्युक्त वर्णित स्थिति के दृष्टिगत शासन स्तर पर सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि निजी क्षेत्र में ऐसे 'हाई-टेक टाउनशिप' का विकास जिनमें न्यूनतम रूपये 750 करोड़ का निवेश और लगभग 1500 एकड़ भूमि का विकास 5 वर्ष की समयावधि में पूर्ण किये जाने का प्रस्ताव हो, निम्नानुसार विशिष्ट पैकेज देकर निजी निवेशकों को प्रोत्साहित किया जाये :-

- (1) टाउनशिप के विकास हेतु ख्याति प्राप्त एवं उन्मुक्ती विकासकर्ता कम्पनियों ( कम्पनी अधिनियम की धारा-3 में परिभाषित) से प्रस्ताव आमंत्रित किये जायेंगे। विकासकर्ता कम्पनी का चयन आर्थिक क्षमता, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव तथा कान्सेप्ट्स एवं 'प्री-फिजिविलिटी रिपोर्ट' के आधार पर किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी का विगत तीन वर्षों में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रु. 100 करोड़ होना आवश्यक है।
- (2) विकासकर्ता कम्पनियों के चयन हेतु राष्ट्रीय स्तर के समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन के माध्यम से प्राप्त प्रस्तावों पर मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा प्राप्त प्रस्तावों पर विचार किया जायेगा।
- (3) टाउनशिप के विकास के लिए विकास प्राधिकरणों तथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अथवा अन्य नामित अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम 1965 के अधीन भूमि का अर्जन राज्य सरकार के पक्ष में किया जायेगा और प्रतिकर का निर्धारण यथा सम्भव भू-स्वामी से समझौते के आधार पर करार नियमावली के प्राविधानों के अंतर्गत किया जायेगा। निगोसिएशन/समझौते में निजी विकासकर्ता को भी सम्मिलित किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं भी सीधे भूमि क्रय की जा सकेगी। जिन प्रकरणों में समझौते के आधार पर प्रतिकर निर्धारण नहीं हो सकेगा उनमें भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अंतर्गत जिलाधिकारी द्वारा नियमानुसार प्रतिकर की दर निर्धारित की जायेगी। भविष्य में भू-अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अर्जन संबंधी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का दायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा।
- (4) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा भू-अर्जन की समस्त लागत वहन की जायेगी परन्तु इस पैकेज हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित 10 प्रतिशत अर्जन शुल्क में विकासकर्ता कम्पनी को छूट देय होगी।
- (5) विकासकर्ता कम्पनी को भूमि के क्रय अथवा हस्तांतरण, जो 90 वर्ष की लीज पर होगा, हेतु स्टैम्प ड्यूटी से छूट होगी, परन्तु भूमि विकास के उपरान्त विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों पर स्टैम्प ड्यूटी एवं फ्री-होल्ड परिवर्तन शुल्क एवं भूमि मूल्य का 12 प्रतिशत अनुवर्ती विक्रय/फ्री-होल्ड परिवर्तन के समय विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अर्जनकर्ता अभिकरण को देय होगा।
- (6) प्रस्तावित टाउनशिप का लैण्ड यूज स्ट्रक्चर जिसमें आवासीय, व्यवसायिक, संस्थागत, ग्रीन क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं आदि हेतु प्राविधान शामिल होंगे प्रचलित महायोजना गाइड लाइन्स तथा बिल्डिंग बाइलाज के आधार पर किया जायेगा। प्रस्तावित टाउनशिप पर्यावरणीय दृष्टिकोण से 'संस्टेनेबल' होगा।
- (7) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा चयन के उपरान्त टाउनशिप की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर) 180 दिन के अन्दर तैयार कर प्रस्तुत की जायेगी जिसमें प्रस्तावित टाउनशिप का ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं

सर्विसेज प्लान, मानक एवं विशिष्टियाँ, इम्प्लीमेंटेशन शिड्यूल, रिसोर्स मोबिलाइजेशन, सम्पत्ति प्रबन्धन तथा आपरेशन एण्ड मेंटीनेंस आदि के प्रस्ताव शामिल होंगे।

- (8) नियत प्राधिकारी द्वारा डी.पी.आर पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान किया जायेगा। विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के लैण्ड यूज में आंतरिक परिवर्तन की सुविधा इस शर्त सहित अनुमन्य होगी कि किसी भी भू-उपयोग हेतु आरक्षित भूमि परियोजना प्रारम्भ होने के समय प्रचलित मानकों एवं गाइड लाइन्स के अंतर्गत हो। प्रोजेक्ट रिपोर्ट का अनुमोदन ही टाउनशिप प्लान का अनुमोदन होगा जिसके अनुमोदन हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जायेगी।
- (9) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा बिना किसी अतिरिक्त शुल्क का भुगतान किये टाउनशिप से संबंधित समस्त आंतरिक, वाह्य विकास कार्य डिटेल् प्रोजेक्ट रिपोर्ट में निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार क्रियान्वित किये जा सकेंगे। प्रस्तावित टाउनशिप में कतिपय सुविधायें जैसे— रोड कनेक्शन, जल निकासी, जिलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज आदि की व्यवस्था हेतु विकासकर्ता कम्पनी द्वारा शासकीय अभिकरण को वास्तविक व्यय देय होगा। परन्तु प्रस्तावित टाउनशिप के निवासियों द्वारा विद्यमान नगर की सामान्य सुविधाओं के उपयोग के लिए किसी प्रकार का बाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा।
- (10) विकासकर्ता कम्पनी द्वारा सामुदायिक सुविधाओं यथा—पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, टेलीफोन एक्सचेंज आदि के लिए भूमि निःशुल्क उपलब्ध करायी जायेगी। प्रस्तावित टाउनशिप के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा उपर्युक्त सुविधाओं की समयबद्ध स्थापना में सहायता दी जायेगी तथा पुलिस स्टेशन हेतु आरक्षित भूमि पर पुलिस स्टेशन निःशुल्क स्थापित किया जायेगा।
- (11) भू-उपयोग नियोजन एवं निर्माण कार्यों में दैवी आपदाधी प्राविधान हेतु शासन द्वारा निर्धारित नीतियों तथा वी.आई.एस. एवं आई.एस.के सुसंगत कोड का अनिवार्य अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
- (12) परियोजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उनमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आंतरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए शासन द्वारा विकास प्राधिकरण अथवा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद या किसी अन्य एजेन्सी को नामित किया जायेगा जो परियोजना क्रियान्वयन के कार्यों के पर्यवेक्षण हेतु विकासकर्ता कम्पनी के साथ अनुबन्ध निष्पादित करेगी।
- (13) प्रोजेक्ट का क्रियान्वयन डी.पी.आर के प्राविधानों के अनुरूप पूर्ण कराने हेतु सरकार द्वारा नामित अभिकरण द्वारा परियोजना की 25 प्रतिशत पट्टागत भूमि के हस्तांतरण का अधिकार अपने पास रखा जायेगा जिससे विकासकर्ता कम्पनी द्वारा यदि कोई कार्य अधूरा छोड़ा जाता है तो उसे पूर्ण कराया जा सके।
- (14) स्थानीय निकाय को सेवाओं का हस्तांतरण होने तक उनका रख-रखाव विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वयं किया जायेगा जिसके लिए विकासकर्ता कम्पनी को रख-रखाव शुल्क वसूल करने का अधिकार होगा। टाउनशिप का जब तक स्थानीय निकाय को हस्तांतरण नहीं हो जाता है, तब तक स्थानीय निकाय द्वारा टाउनशिप के अंतर्गत गृहकर, जलकर, सीवरेज कर आदि की वसूली नहीं की जायेगी।

4. अतः अनुरोध है कि कृपया उपरोक्त व्यवस्थानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,  
(जे.एस.मिश्र)  
सचिव

**संख्या 6087 (1)/9-आ-1-03, तद्दिनांक।**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. संबंधित मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. संबंधित जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. संबंधित भूमि अध्याप्ति अधिकारी।
4. संबंधित अध्यक्ष/जिलाधिकारी, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।
5. आवास बन्धु।
6. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,  
(अमिताभ त्रिपाठी)  
अनुसचिव